

2024年7月11日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 福田 直樹

(コード番号: 8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田 直樹

問合せ先 企画部長 粉生 潤

(TEL 03-5411-2731)

資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、資金の借入れ（借換え）に関し、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 借入れの理由

本投資法人は、既存借入金 22,244 百万円の返済資金に充当するため、総額 15,862 百万円の新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うこととし、本日付で本借入れに係る契約を締結しました。また、本借入れに際し、本投資法人が 2024 年 2 月 9 日付で発行したインヴィンシブル投資法人第 11 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（愛称「INV・ホテルボンド」）の調達資金（注 1）及び手元資金を上記返済資金の一部に充当し、LTV（有利子負債比率）の適切なコントロールを図ります。

（注 1）インヴィンシブル投資法人第 11 回無担保投資法人債の詳細については、2024 年 1 月 26 日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本借入れの内容（予定）

ニューシンジケートローン（014）

【期間7年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社日本政策投資銀行
- ② 借入金額 : 5,079 百万円
- ③ 利率等 : 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.700%）
変動金利（注1）
- ④ 借入方法 : 2024年7月11日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2024年7月11日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年7月16日
- ⑦ 利払期日 : 2024年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、
9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元本返済期日 : 2031年7月16日

【期間6年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社SBI新生銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
株式会社あおぞら銀行
三井住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 2,791 百万円
- ③ 利率等 : 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.600%）
変動金利（注1）
- ④ 借入方法 : 2024年7月11日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2024年7月11日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年7月16日
- ⑦ 利払期日 : 2024年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、
9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元本返済期日 : 2030年7月16日

【期間5年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社SBI新生銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
野村信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 4,692 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.500%)
変動金利(注1)
- ④ 借 入 方 法 : 2024年7月11日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2024年7月11日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年7月16日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2024年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、
9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 2029年7月16日

【期間4年】

- ① 借 入 先 : 株式会社SBI新生銀行
株式会社福岡銀行
- ② 借 入 金 額 : 3,300 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.400%)
変動金利(注1)
- ④ 借 入 方 法 : 2024年7月11日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2024年7月11日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年7月16日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2024年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、
9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 2028年7月14日

(注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、前利払期日の2営業日前(初回の利息計算期間は貸付実行日の2営業日前)の日における全銀協3か月日本円TIBORとなります。

(注2) 全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<https://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。

(注3) 借入金の詳細は、本投資法人のホームページ(借入金・投資法人債一覧ページ)(<https://www.invincible-inv.co.jp/finance/loan.html>)でご確認いただけます。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

15,862 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途

ニューシנגケートローン (L)、ニューシングケートローン (M)、ニューシングケートローン (009) 及びニューシングケートローン (011) の返済資金の一部並びにタームローン (W) の返済資金に充当する予定です。

(3) 支出予定時期

2024 年 7 月 16 日及び 2024 年 7 月 20 日

4. 返済する借入金の内容

ニューシングケートローン (L)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社	2019 年 7 月 19 日	4,943	4,943 (注1)	—	0.57984% (注2)	2024 年 7 月 16 日	無担保 ・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行		4,943	—	4,943	0.74545% (注3)	2025 年 1 月 16 日	
株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社		4,942	—	4,942	0.89545% (注3)	2025 年 7 月 16 日	
合計		14,828	4,943	9,885			

ニューシンジケートローン (M)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店	2019年 7月16日	5,796	5,796 (注1)	—	0.56310% (注2)	2024年 7月16日	無担保 ・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行		5,796	—	5,796	0.74545% (注3)	2025年 1月16日	
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行		5,795	—	5,795	0.89545% (注3)	2025年 7月16日	
合計		17,387	5,796	11,591			

ニューシンジケートローン (009)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社SBI新生銀行	2023年 7月14日	1,110	1,110	—	0.39545% (注3)	2024年 7月16日	無担保 ・ 無保証
株式会社みずほ銀行		951.6	—	951.6	0.49545% (注3)	2026年 7月16日	
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行		3,774.5	—	3,774.5	0.69100% (注2)	2026年 7月16日	
三井住友信託銀行株式会社		3,774.5	—	3,774.5	1.39500% (注2)	2028年 7月14日	
株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行	2023年 7月19日	6,848	6,848 (注1)	—	0.39545% (注3)	2024年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行		5,168.4	—	5,168.4	0.49545% (注3)	2026年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行		18,858	—	18,858	0.69600% (注2)	2026年 7月16日	
三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社大垣共立銀行		18,858	—	18,858	1.39500% (注2)	2028年 7月14日	
合計		59,343	7,958	51,385			

ニューシンジケートローン (011)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行	2023年 9月26日	1,965	1,965 (注1)	—	0.39545% (注3)	2024年 7月16日	無担保 ・ 無保証
株式会社SBI新生銀行		3,197	—	3,197	0.69100% (注2)	2026年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 野村信託銀行株式会社		24,333.25	—	24,333.25	0.89400% (注2)	2027年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行		10,104.75	—	10,104.75	0.79727% (注3)	2028年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2023年 10月13日	2,495.5	—	2,495.5	0.87900% (注2)	2027年 7月16日	
		1,069.5	—	1,069.5	0.79727% (注3)	2028年 7月16日	
合計		43,165	1,965	41,200			

タームローン (W)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社東京スター銀行	2021年 7月20日	1,582	1,582 (注1)	—	0.54545% (注3)	2024年 7月20日	無担保 ・ 無保証

(注1) 本借入れで調達する15,862百万円に加えて、2024年2月9日に発行したインヴィンシブル投資法人第11回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付)(愛称「INV・ホテルボンド」)による調達資金6,000百万円及び手元資金を返済に充当する予定です。

(注2) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。ニューシンジケートローン(L)の金利スワップ契約の詳細については、2019年7月17日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」及び「(訂正)金利スワップ契約締結に関するお知らせ」を、ニューシンジケートローン(M)については、2019年7月11日付「資金の借入れ(借換え)及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」を、ニューシンジケートローン(009)については2023年12月20日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」及び2024年5月31日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」を、ニューシンジケートローン(011)については、2023年12月20日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。

(注3) 2024年7月11日時点の適用金利を記載しています。

5. 今後の見通し

本借入れが運用状況に与える影響は軽微です。

6. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れに係るリスクに関しては、本投資法人が2024年3月27日に提出した2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載をご参照ください。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.invincible-inv.co.jp/>

Invincible Investment Corporation

【参考資料】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

	本借入れ前 (2024年7月11日時点)	本借入れ後 (2024年7月20日時点)	増減
借入金合計（百万円）	250,254	243,872	△6,382
投資法人債合計（百万円）	20,900	20,900	-
有利子負債合計（百万円） (消費税還付対応借入金除く)	271,154 (271,154)	264,772 (264,772)	△6,382 (△6,382)
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計 (百万円) (注1)	629,696	629,696	-
鑑定評価額ベースLTV (%) (注2)	43.1	42.0	△1.1

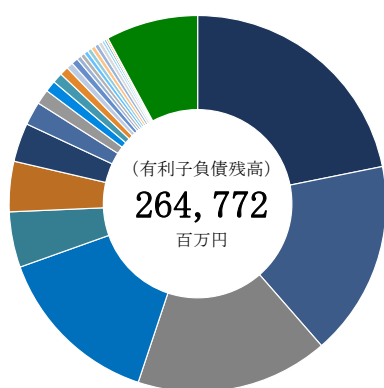
(注1) 「本投資法人保有資産の鑑定評価額合計」は、本日時点で本投資法人が保有する134物件（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券並びに海外不動産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を含みます。）のうち、特定目的会社の優先出資証券を除く133物件については2023年12月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額に基づいて記載しています。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、本投資法人の取得価格（優先出資証券に係る本投資法人の出資金額）である17,845百万円を鑑定評価額として算出しています。なお、海外不動産の鑑定評価額については2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。

(注2) 本表における「鑑定評価額ベースLTV」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{鑑定評価額ベースLTV} = \frac{\text{有利子負債合計（消費税還付対応借入金を除きます。）}}{\text{本投資法人保有資産の鑑定評価額合計}} \times 100$$
 なお、「有利子負債合計」に、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の有利子負債残高は含んでいません。

(注3) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

<レンダーフォーメーション（本借入れ後）（予定）>



みずほ銀行	21.8%	福岡銀行	0.6%
三菱UFJ銀行	16.8%	大垣共立銀行	0.4%
三井住友銀行	16.5%	千葉銀行	0.4%
三井住友信託銀行	14.4%	きらぼし銀行	0.4%
SBI新生銀行	4.8%	もみじ銀行	0.4%
日本政策投資銀行	4.3%	山口銀行	0.4%
東京スター銀行	3.3%	中京銀行	0.4%
あおぞら銀行	2.0%	栃木銀行	0.3%
三十三銀行	1.3%	イオン銀行	0.2%
野村信託銀行	1.0%	香川銀行	0.2%
静岡銀行	0.9%	紀陽銀行	0.2%
りそな銀行	0.8%		
西日本シティ銀行	0.6%	投資法人債	7.9%